

TRIBUNALE DI FORLÌ

FALLIMENTO MIRI SRL n. 14/22 Reg. Fall.

Giudice Delegato DOTT.SSA BARBARA VACCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE

SOCIALE DELLA “ALBA IMMOBILIARE S.r.l.”

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Graffiedi con studio in Cesena (FC), Via Leopoldo Lucchi n. 135, telefono 0547/28278, fax 0547/1792089, mail m.graffiedi@rgstudioassociato.it
Pec procedura f14.2022forli@pecfallimenti.it , in qualità di Curatore,

AVVISA

Che il giorno **08/05/2024 alle ore 11,00** procederà alla VENDITA al maggior offerente della quota di partecipazione al capitale sociale della “Alba Immobiliare S.r.l.”, come meglio descritta nella relazione di stima in atti, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Forlì, resa disponibile al pubblico presso lo Studio del Curatore fallimentare, nonché presso lo Studio del perito stimatore dott. Riccardo Pieri, al quale gli interessati potranno richiedere ogni informazione tecnica.

BENI IN VENDITA

Quota di partecipazione del 10% del capitale sociale della società “Alba Immobiliare S.r.l.”, avente sede in Cesena (FC), Via Uberti 14, C.F. e n. iscrizione al Registro Imprese della Romagna – Forlì Cesena e Rimini 03252130400, REA 292422, come meglio descritta nella relazione di stima in atti e a tutti gli allegati (che devono intendersi qui per intero richiamati e trascritti e alle quali si fa integrale rinvio).

Il lotto verrà posto in vendita al prezzo base di euro 102.400,00 (euro centoduequattrocento/00) oltre alle imposte di Legge.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La cessione avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la società della quale si detiene la partecipazione come sopra descritta. Le informazioni qui fornite sono a fini puramente informativi; il tutto è meglio descritto nella relazione di stima a firma del professionista nominato dal Tribunale che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio; gli interessati, inoltre dovranno constatare personalmente la situazione contabile e patrimoniale della società partecipata chiedendo al Curatore di potere direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, cosicché l'offerta presentata abbia in tali verifiche il proprio fondamento valutativo con esonero del Curatore da ogni responsabilità al riguardo.
- La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la società partecipata, così come descritta nei documenti a disposizione su richiesta degli offerenti.
- Nel caso in cui la società detenga beni non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualsiasi responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, o in generale che necessitano di adeguamento alle normative di legge, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.
- La vendita si deve considerare forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irricognoscibili e comunque

non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. La vendita inoltre avverrà senza che la procedura assuma alcuna garanzia in ordine all'effettiva consistenza sia qualitativa che quantitativa del patrimonio della società partecipata, la quale resta a rischio e pericolo dell'acquirente, anche per quanto riguarda le eventuali sopravvenienze passive che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata l'offerta e quella in cui verrà formalizzata la cessione.

- L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi. Eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, più in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa con esonero del venditore da qualsivoglia responsabilità al riguardo.

- Lo Statuto societario prevede che le partecipazioni siano liberamente trasferibili per atto tra vivi, tuttavia, è riconosciuto il diritto di prelazione in capo agli altri soci.

- L'offerente, reso edotto della presenza di tale prelazione, è consapevole delle conseguenze della stessa nel processo di trasferimento a seguito di aggiudicazione, come meglio specificato ai punti successivi del presente avviso.

- All'esito della gara o qualora vi sia almeno un'offerta valida, vi sarà l'aggiudicazione provvisoria subordinata all'esercizio del diritto di prelazione come previsto dallo statuto sociale.

- L'aggiudicatario provvisorio dovrà impegnarsi ad espletare qualsivoglia procedura, ove prevista dallo statuto della società partecipata, per rendere opponibile alla stessa il trasferimento della partecipazione, fermo restando che la cessione si intenderà perfezionata, sì da divenire definitiva, a prescindere dal "*buon esito*" delle stesse.
- A norma dell'art. 2471, 3° comma, Cod. Civ., ed in osservanza a quanto stabilito dallo statuto della società in ordine al diritto di prelazione dei soci, il curatore provvederà ad avvisare dell'esito dell'asta la società partecipata, nonché i soci. Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione la società partecipata potrà presentare un altro acquirente che offra lo stesso prezzo dell'aggiudicatario. Decorsi i termini previsti dalla legge senza che la società abbia presentato alcuna offerta da altro acquirente e decorsi i termini previsti dallo statuto senza che la stessa abbia presentato offerte dei soci in prelazione, l'aggiudicazione provvisoria dovrà intendersi definitiva. La presentazione di un'offerta in prelazione da parte della società dovrà essere inoltrata al curatore a mezzo PEC (f14.2022forli@pecfallimenti.it). Per il rispetto del termine di dieci giorni farà fede la data di ricevimento della comunicazione, restando irrilevante la data di spedizione. Alla comunicazione dovranno essere allegati i dati completi e i documenti relativi all'offerente in prelazione (quali sarebbero stati necessari in caso di diretta presentazione da parte di questi di domanda di partecipazione e pertanto come di seguito indicati, incluso il deposito cauzionale).
- L'aggiudicatario provvisorio non potrà vantare nei confronti della Procedura fallimentare RG n. 14/22 Tribunale Forlì alcun diritto nel caso in cui gli aventi diritto si avvalgano, in tutto o in parte, del diritto di prelazione loro spettante.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

1. Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno pervenire, in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno martedì 07.05.2024 (giorno non festivo, antecedente la data fissata per il loro esame e per la gara fra gli offerenti) presso lo studio del Notaio, Dott. Mar-

cello Porfiri in Cesena (FC), Via Albertini n. 12. Sulla busta dovrà essere indicata esclusivamente la seguente dicitura: *“Fallimento n. 14/22 - Tribunale di Forlì offerta per acquisto Lotto Mobiliare”*.

2. L'offerta d'acquisto, in bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

a) cognome, nome (denominazione o ragione sociale in caso di persona giuridica), luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale partita IVA, domicilio (sede legale in caso di persona giuridica), stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare il bene ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi direttamente (o tramite legale rappresentante in caso di persona giuridica o tramite rappresentante nominato con procura notarile) il giorno dell'asta.

Se l'offerente è coniugato dovrà rendere un'autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta.

Se l'offerente è una società od altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato dell'Ufficio deputato alla tenuta del registro delle Imprese da cui risulti la vigenza della Società, il nome e i dati del legale rappresentante in carica con l'indicazione dei poteri di presentazione dell'offerta di acquisto e dei poteri conferiti in udienza, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto o da delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio). In tale ultimo caso dovrà essere allegata copia della delibera contenente delega ed attribuzione dei poteri.

b) i dati identificativi del bene che si intende acquistare;

- c) l'indicazione del prezzo offerto **che non potrà essere inferiore al prezzo minimo** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione dell'offerta per inefficacia. L'offerta non sarà considerata altresì efficace se perviene oltre il termine sopra indicato e se non è accompagnata da cauzione con le modalità e nella misura sotto indicate;
- d) l'indicazione della data della vendita e della procedura a cui la stessa si riferisce, le indicazioni concernenti il tempo e il modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché l'espressa dichiarazione di aver letto la relazione di stima ed i relativi allegati e di conoscere lo stato del bene;
- e) dichiarazione di residenza o elezione del domicilio dell'offerente nel Comune di Forlì, ove ha sede il Tribunale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- f) copia di un valido documento di identità dell'offerente o legale rappresentante;
- g) **assegno circolare non trasferibile**, intestato a *"Fallimento n. 14/22 - Tribunale di Forlì"*, **per un importo non inferiore al 15% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di acquisto o successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari alla chiusura del verbale di aggiudicazione svoltasi avanti al Notaio;

3. **Il giorno mercoledì 08.05.2024 alle ore 11.00 in Cesena (FC) Via Albertini n. 12 presso lo studio del Notaio, Dott. Marcello Porfiri**, incaricato della stipula dei successivi atti di vendita, si procederà con l'apertura delle buste depositate ritualmente e, nel caso di più offerenti sarà indetta una **gara** sulla base dell'offerta più alta pervenuta fissando, per eventuali rilanci, un importo minimo di €. 500,00 (cinquecento/00) per i Lotti di valore pari o inferiore ad €. 50.000,00; €. 1.000,00 (mille/00)

per i Lotti di valore pari o inferiore ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 (duemila/00) per i Lotti di valore pari o inferiore ad €. 200.000,00; €. 5.000,00 (cinquemila/00) per i Lotti di valore superiore ad €. 200.000,00;

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e, per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta d'acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta);

- Nel caso di un solo offerente, il bene s'intende automaticamente aggiudicato al soggetto indicato nella medesima offerta, purché non inferiore al prezzo base d'asta.
- Il Curatore stipulerà l'atto di vendita, nelle ordinarie forme privatistiche, con il concorrente che **avrà presentato l'offerta più alta**; sino a tale momento il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione e il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- L'aggiudicatario dovrà corrispondere **il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione** mediante assegni circolari o mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore, con avvertenza che in caso di inadempienza la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali.

- La vendita è soggetta ad imposta sul valore aggiunto e/o ad imposta di registro secondo le aliquote vigenti al momento di trasferimento del bene e/o in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.
- L'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, per mezzo del Notaio Dott. Marcello Porfiri con studio in Cesena (FC) Via Albertini n. 12. In seguito alla vendita verrà autorizzata la cancellazione dei gravami pendenti, il cui costo sarà a carico dell'acquirente, come infra precisato.
- Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non, comprese le spese notarili, di registrazione, trascrizione, vulture ed accessorie, si intendono poste a carico dell'aggiudicatario.
- La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, se presenti, avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario su istanza ex art. 108 L.F., in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 106, 107 e 108 L.F.

QUANTO ALLA PUBBLICITÀ COMUNICA

- che per la presente vendita è stata scelta una pubblicità commerciale da effettuarsi tramite l'operatore Edicom Finance Srl sui siti web: www.asteannunci.it , www.asteavvisi.it , www.rivistaastegiudiziarie.it , www.canaleaste.it , oltre alla pubblicazione obbligatoria sul portale delle vendite pubbliche e sulle vendite telematiche PVP presso il Ministero della Giustizia da compiersi almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Più dettagliate informazioni e/o chiarimenti potranno essere reperite presso il Curatore Fallimentare Dott. Massimiliano Graffiedi con Studio in Cesena (FC) Via Leopoldo Lucchi n. 135, Tel. 0547/28278, Fax 0547/1792089, e-mail: m.graffiedi@rgstudioassociato.it (sarà possibile estrarre/visionare la perizia di stima e i relativi allegati) e presso il Perito

dott. Riccardo Pieri, tel. 0547/25701, mail: riccardo@studiopieri.com.

Cesena, 19 gennaio 2024

Il Curatore

Dott. Massimiliano Graffiedi